# TERRASSENWOHNUNG AM REUMANNPLATZ




**Objektnummer: 29516**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 86,12 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,60 |
| **Gesamtmiete** | 1.590,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.265,22 € |
| **Kaltmiete** | 1.560,47 € |
| **Betriebskosten:** | 295,25 € |
| **USt.:** | 29,53 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Office Team**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.


BUCHHANDLUNG
BUCHHANDLUNG





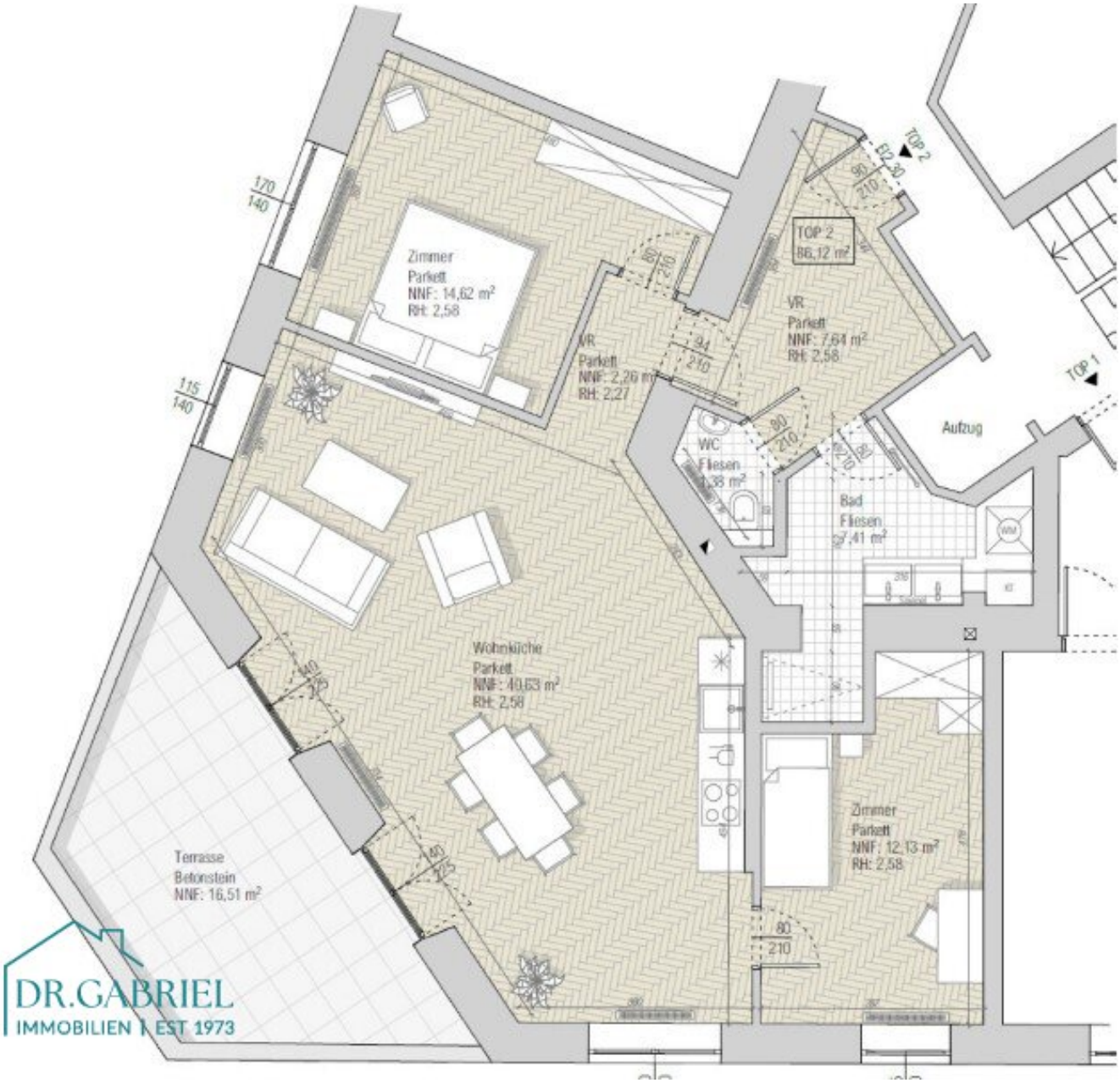

PASSFOTOS










Zimmer
Parkett
NNF: 14,62 m²
RH: 2,58
VR
Parkett
NNF: 2,26 m²
RH: 2,27
TOP 2
86,12 m²
VR
Parkett
NNF: 7,64 m²
RH: 2,58
TOP 2
TOP 1
Aufzug
WC
Fliesen
1,35 m²
Bad
Fliesen
7,41 m²
Wohnküche
Parkett
NNF: 40,63 m²
RH: 2,58
Zimmer
Parkett
NNF: 12,13 m²
RH: 2,58
Terrasse
Betonstein
NNF: 16,51 m²
170
140
115
140
94
210
90
210
80
210
80
210
90
210
80
210
DR.GABRIEL
IMMOBILIEN | EST 1973

# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine hochwertig sanierte Wohnung mit traumhaftem Blick zum Reumannplatz und auf das Amalienbad. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die U-Bahnlinie U1, mit der man in wenigen Minuten das Stadtzentrum erreicht. Weiterer ÖPNV: Straßenbahnlinie 6,18,71 sowie Bus 14A.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen guten Schnitt aus, ist im ersten Liftstock gelegen und aufgrund der südost-seitigen Ausrichtung sehr hell.

**MIETBEGINN AB AUGUST 2026 MÖGLICH**

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, großer Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die schöne Terrasse, **2 Schlafzimmer**, Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche, WC extra

AUSSTATTUNG:

- Fischgrätparkett massiv Eiche natur
- dreifach verglaste Fenster
- Klimaanlage im Wohnraum
- vollausgestattete Küche
- Gegensprechanlage
- hochwertige Badarmaturen von Laufen & Grohe
- Gastherme und Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Der Vermieter unterliegt der Kleinunternehmerregelung, daher wird für den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer vorgeschrieben!

**weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at**

**----------**

MODERN TERRACE APARTMENT | 2 BEDROOMS | 1 BATHROOM | A/C

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap